

José Luis González Moreno-Navarro

Resumen

Todo edificio existente tiene tres tipos de valores: los de uso, los documentales y los subjetivos, calificándose estos dos últimos de patrimoniales. La intervención en un edificio existente ha de aumentar los valores de uso sin mermar los patrimoniales.

En nuestra legislación actual es el Código Técnico (CTE) de 2013 el que establece cómo es posible aumentar los valores de uso (habitabilidad y seguridad) intentando dar alguna solución para conservar los patrimoniales. Sin embargo, el CTE original de 2006 no tenía en cuenta en absoluto los valores patrimoniales. Con tal de evitar esa situación lesiva para el patrimonio, ese mismo año el CSCAE encargó a la UPC la redacción de una alternativa que fue presentada en 2008, cuyas propuestas básicas han sido recogidas en la versión del CTE de 2013. La novedad se basa en el «criterio de flexibilidad», que permite que sea el proyectista quien asuma la responsabilidad de determinar las soluciones que, conservando los elementos patrimoniales, permitan el mayor grado posible la adecuación efectiva de la habitabilidad y seguridad. Si es así, deberá justificarlo en el proyecto indicando las limitaciones de uso correspondientes y traspasará la responsabilidad a los gestores del edificio.

Pero el nuevo CTE de 2013 no aporta apenas procedimientos para desarrollar ese tipo de soluciones. Mientras no se resuelvan todas las carencias expuestas, habrá que buscar apoyo en algún documento externo reconocido; en el caso de la seguridad estructural, las recomendaciones de ISCARSAH o el capítulo 8 sobre edificios existentes de la nueva normativa italiana.

Una buena solución para los DB de habitabilidad sería recuperar los documentos redactados por el propio ministerio en 2013, que se ignoraron totalmente.

Abstract

Every building in existence has three types of values: value of use or functional value, documentary or informative value, and subjective value. The latter two are also considered heritage values. Any intervention in an existing building must increase its functional values without detracting from its heritage values.

Under current Spanish legislation, the 2013 Building Code (Código Técnico de Edificación, CTE) states how values of use (habitability and safety) can be increased while attempting to find solutions that preserve heritage values. However, the original CTE from 2006 made no provision for heritage values. This situation was obviously detrimental to heritage, so that same year the CSCAE (Council of Architects' Associations of Spain) commissioned the Polytechnic University of Catalonia to come up with an alternative. The basic proposals of that draft legislation, presented in 2008, were incorporated in the revised version of the CTE published in 2013. The principal novelty is the "criteria of flexibility", which allows the architect/designer to take responsibility for adopting solutions that will achieve the highest possible degree of habitability and safety while also preserving heritage elements. If such solutions are adopted, the project must explain why they were necessary, indicating any limitations of use and subsequently transferring responsibility to the building managers.

Yet the new CTE from 2013 hardly provides any procedures or instructions for implementing such solutions. While these shortcomings continue to exist, architects must refer to documents published by accredited foreign authorities: for example, on matters of structural safety, they can turn to the ISCARSAH recommendations or Section 8 of the new Italian law on existing buildings.

A good solution for the Core Documents on Habitation Standards would be to reintroduce the documents drawn up by the ministry itself in 2013, which were totally ignored.

Cuestiones previas

Cualquier edificio existente posee en mayor o menor medida diversos valores, unos de uso y otros patrimoniales, como los documentales y los subjetivos. La intervención en un edificio existente ha de aumentar los de uso, aunque sin mermar los patrimoniales, utilizando técnicas que conozcan a fondo tanto el edificio como las prestaciones finales a conseguir.

En nuestra legislación actual es el Código Técnico de 2013, que incorpora la mención a los edificios existentes, ya que en 2006 los ignoraba, el que establece cómo es posible aumentar los valores de uso de habitabilidad y seguridad, intentando dar alguna solución para conservar los patrimoniales.

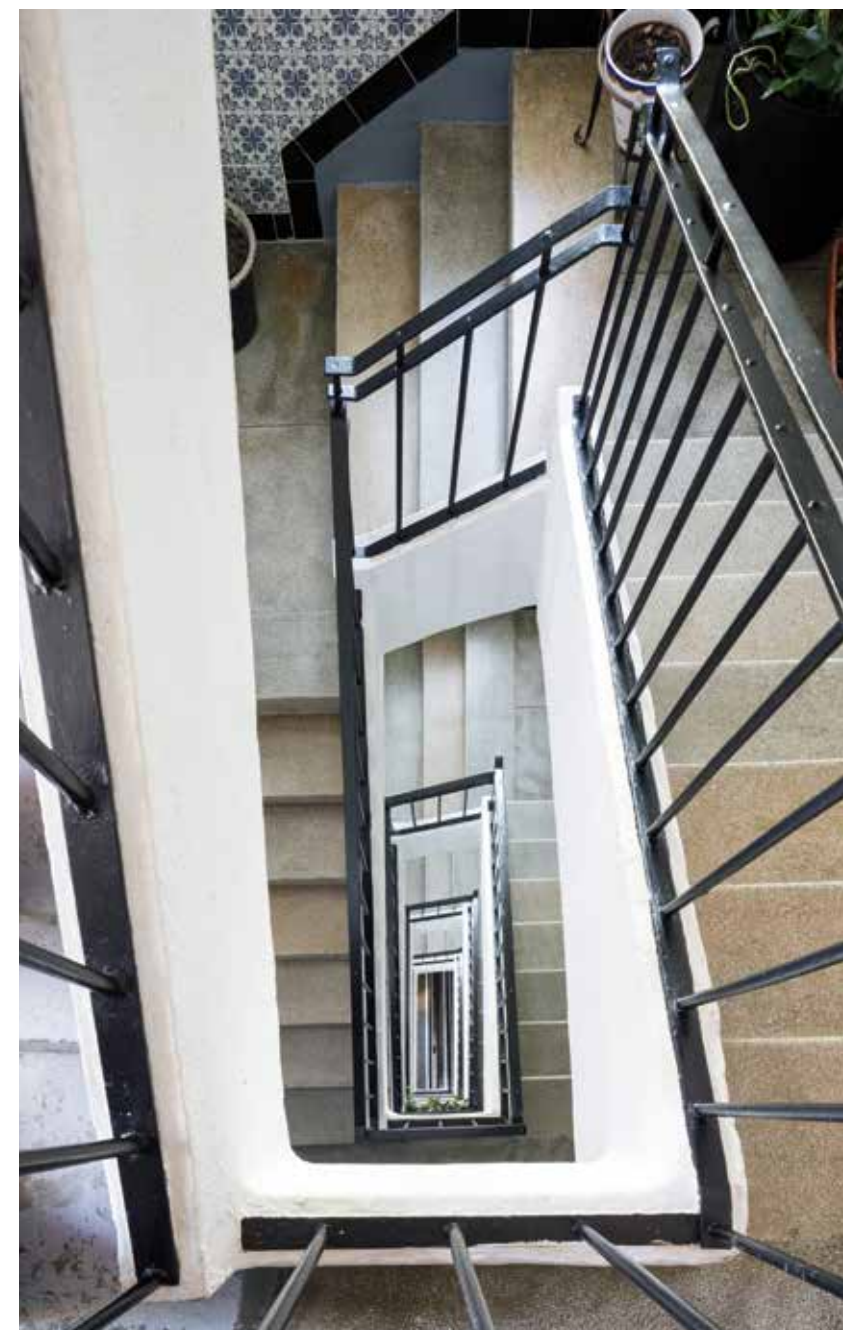
El Código Técnico de 2006 a 2013

Entre 2006 y 2013, en primer lugar, el CSCAE encarga a la UPC la redacción de una versión que evite la destrucción del patrimonio promovida por el código de 2006; en segundo lugar, en 2008 se presenta el documento solicitado (no publicado, *Aplicación del CTE a las obras de intervención y restauración arquitectónica de edificios protegidos*); y en tercer lugar, se publica la ley de las tres R que recoge en su disposición final undécima los cambios esenciales en el CTE propuestos por el CSCAE y la UPC.

En el preámbulo general a toda la ley aparece el denominado «criterio de flexibilidad», del cual se derivan todos los artículos y párrafos añadidos a la redacción de 2006 para su aplicación a los edificios existentes.

El nuevo artículo 2, «Ámbito de aplicación», indica que es el proyectista quien asume la responsabilidad de determinar las soluciones que, sin destruir los elementos patrimoniales, permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a la seguridad y habitabilidad exigidas, justificando todo ello en el proyecto, indicando las limitaciones de uso derivadas y traspasando la responsabilidad a los gestores del edificio.

La cuestión clave es comprobar si el nuevo código de 2013 aporta procedimientos para encontrar esas soluciones que alcanzan el mayor grado posible de adecuación efectiva, o al menos criterios para desarrollarlas, tal como indica su artículo 3, apartado b): «[los documentos básicos (DB) contienen] unos procedimientos cuya utilización acredita el cumplimiento de aquellas exigencias básicas, concretados en forma de métodos de verificación o soluciones sancionadas por la práctica».



Escalera de los bloques altos de viviendas de la barriada Nuestra Señora del Carmen. Fondo Gráfico IAPH (Fernando Alda)

La realidad es que el nuevo código de 2013 no aporta apenas procedimientos para encontrar ese tipo de soluciones.¹

1. GONZÁLEZ, J.L.; CASALS, A.; GENÍS, M.; ONECHA, B.; MORROS, J. y PORTAL, J. (2018): Las claves de la rehabilitación y restauración arquitectónica. Volumen 1. El método sistémico aplicado a la intervención en edificios existentes, Barcelona, Fundació Politècnica de Catalunya. [https://issuu.com/mariona_genis/docs/volumen_i.2018]

Documentos básicos, criterios de flexibilidad y procedimientos acreditativos

Ahorro de energía (DB-HE):

La versión de septiembre de 2013 añade un apartado IV referido a los criterios de aplicación en edificios existentes, y a lo largo de todo el documento se concretan esos criterios. Si el edificio está protegido, queda totalmente exento de cumplimiento. Flexibilidad total. Todos los procedimientos que aporta son para obra nueva.

Protección frente al ruido (DB-HR):

No ha sufrido ningún cambio en 2013, y la publicación de consulta del propio Ministerio, *Guía de aplicación del DB-HR Protección frente al ruido*, acepta la realidad: es extremadamente costoso adaptar un edificio existente a las exigencias del HR, es decir, flexibilidad total.

Salubridad (DB-HS). Sección HS 1. Protección frente a la humedad:

Continúa vigente la misma redacción del original de 2006, orientada a obra nueva, cuya aplicación a los edificios existentes es sencillamente imposible. Flexibilidad total por inoperancia.

Seguridad de incendios (DB-SI) y seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA):

El SI y el SUA ya desde de abril de 2009 cumplen con el criterio de flexibilidad.

El SI aporta un buen número de criterios para soluciones alternativas, pero su aprobación viene regulada por los cuerpos de bomberos, que no están dispuestos a transigir fácilmente.

El SUA considera soluciones para edificios existentes, pero su cumplimiento presenta enormes dificultades; los pactos con la administración son inevitables.

Seguridad estructural (DB-SE):

Estos DB se redactaron en 2006 y no variaron en 2013. Si se aplican en edificios existentes, sencillamente, los destruyen. Para contrarrestar el DB-SE



genérico se incluyó en 2006 el anejo D, «Evaluación estructural de edificios existentes», referido a ellos.

Según su ámbito de aplicación, es aplicable a cualquier tipo de edificio existente, ¡pero cuidado!, siempre que cumpla algunas de las dos condiciones siguientes: «a) Se ha concebido, dimensionado y construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización. b) Se ha construido de acuerdo con la buena práctica, la experiencia histórica y la práctica profesional aceptada».

Un mínimo análisis basado en el conocimiento real de cuáles fueron las prácticas constructivas a lo largo de la historia y su repercusión en el comportamiento actual de los edificios históricos concluye la imposibilidad de su cumplimiento. Pero ese cumplimiento tiene una ínfima repercusión en la evaluación final, a la que solo se puede llegar mediante una verificación cuantitativa o una cualitativa.

La evaluación cuantitativa solo es posible en estructuras que permitan un conocimiento estadístico de su capacidad portante, por ejemplo, una de hormigón armado, pero solo en el caso de que se puedan extraer suficientes (muchas) muestras de sus materiales, obviamente, algo impensable en un edificio de viviendas en uso.

| Aislamiento térmico en cubiertas.
Barriada Nuestra Señora del Carmen.
Fondo gráfico IAPH (Fernando Alda)

En estructuras históricas basadas en obra de fábrica es impensable hacer una evaluación cuantitativa. El único camino es en todos los casos ir a la evaluación cualitativa.

Pero sus condiciones son las que, tanto si se sabe o no algo del cumplimiento de las normas históricas, hay que hacer en cualquier caso, es decir, comprobar que: «a) El edificio se ha utilizado durante un tiempo bastante largo sin que se hayan producido daños o anomalías», a la que siguen cuatro condiciones más bien obvias pero, en realidad, insuficientes y/o difíciles de conseguir. Concluye que si una estructura ha sido evaluada de forma positiva «cualitativamente se controlará periódicamente durante el periodo de servicio restante». Para los casos de evaluación dudosa o negativa no aporta más que soluciones provisionales obvias que nada tiene, que ver con su posible rehabilitación

Es razonable, pues, afirmar que este anejo D sobre edificios existentes no es un documento concebido para la intervención en edificios existentes.

Conclusiones

Mientras no se resuelvan todas las carencias expuestas, habrá que buscar apoyo en algún documento externo reconocido. En el caso de la seguridad estructural: las recomendaciones de ISCARSAH² o el capítulo 8 sobre edificios existentes de la nueva normativa italiana.³

Una buena solución para los DB de habitabilidad sería recuperar los documentos redactados por el propio ministerio en 2013, que se ignoraron totalmente.



Alteración de fachadas para intentar mejorar su aislamiento térmico, lumínico, de sonido. Fondo gráfico IAPH (Fernando Alda)

2. [<https://iscarsah.org/documents/>]

3. [<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/2/20/18A00716/sg>]